



ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER STADTGEMEINDE SCHREMS

Textliche Zusammenfassung folgender Gemeinderatsbeschlüsse:

- vom 16.11.2004 (generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes, rechtskräftig ab 21.03.2005)
- vom 21.06.2007 (5. Änderung, TOP 12a, rechtskräftig ab 22.01.2008, Änderungen der Punkte 2.1.1. und 2.2.2.)
- vom 23.09.2009 (10. Änderung, TOP 12, rechtskräftig ab 14.10.2009, Änderung des Punktes 2.1.1.)
- vom 22.09.2010 (12. Änderung, TOP 9, Verordnung A, rechtskräftig ab 29.12.2010, Änderung in den Punkten 2.3.5. (neu) und 2.4.2.)
- vom 19.09.2012 (15. Änderung, TOP 11, Verordnung A, rechtskräftig ab 23.11.2012, Änderung im Punkt 1.1. bzw. Ergänzung (neu) im Punkt 2.3.6.)
- vom 16.10.2018 (22. Änderung, TOP 13, rechtskräftig ab 10.04.2019, Änderung in den Punkten 1.1., 1.1.2. u. 2.3.2 sowie Ergänzung (neu) von Absatz 4 u. Punkt 4.1. Bez1)
- vom 27.01.2021 (24. Änderung, TOP 8, Verordnung B, rechtskräftig ab 12.02.2021, Änderung des Punktes 2.2.1.)
- vom 07.09.2023 (26. Änderung, TOP 8, rechtskräftig ab 20.10.2023, Ergänzung des Punktes 2.3.7.)
- vom 30.10.2024 (27. Änderung, TOP 6, rechtskräftig ab 27.03.2025, Änderung des Punktes 2.5.1.)
- vom 15.05.2025 (28. Änderung, TOP 4, Verordnung B, rechtskräftig ab 29.07.2025, Änderung des Punktes 2.5.1.)
- vom 15.05.2025 (28. Änderung, TOP 4, Verordnung C, rechtskräftig ab 29.07.2025, Ergänzung des Punktes 2.3.8.)

zusammenfassender Letztstand: letztes Rechtskraftdatum vom 29.07.2025 (GR-Beschluss vom 15.05.2025)

§ 3 Allgemeine Bauvorschriften

1. ABTEILUNGEN UND AUFSCHLIESSUNGEN

1.1. Bei der Veränderung von Grundgrenzen von unbebauten Parzellen im Wohnbauland hat die Mindestgröße der Bauplätze zu betragen:

- | | | |
|--------|---|--------------------|
| 1.1.1. | bei offener Bebauung | 450 m ² |
| 1.1.2. | bei gekuppelter bzw. einseitig offener Bebauung | 400 m ² |
| 1.1.3. | bei wahlweise offener oder gekuppelter Bebauung | 450 m ² |
| 1.1.4. | bei geschlossener Bebauung | 250 m ² |

2. BAULAND

2.1. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 2.1.1. Bei der Bebauung eines Grundstückes im Bauland-Wohngebiet mit einer Garage ist diese mind. 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen. (Ausgenommen nach der Plandarstellung des Bebauungsplanes gilt eine andere Festlegung - z.B. Anbauverpflichtung). Ausnahmen sind bei seitlichen (= nicht gegen Straßenfluchtlinien gerichteten) Einfahrten möglich.

2.2. Einfriedung gegen Verkehrsflächen

- 2.2.1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf - gemessen ab dem Bezugsniveau - **1,40 m** nicht überschreiten. Ist geländebedingt eine Stützmauer erforderlich, darf diese bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zuzüglich einer maximal 1 m hohen Absturzsicherung (laut OIB Richtlinie) errichtet werden. Die Absturzsicherung ist bei lotrechter Betrachtung durchsichtig (d.h. mindestens 50 % lichtdurchlässig) herzustellen. Sollte der baurechtlich bewilligte Stützmauerbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 24. Änderung des Bebauungsplanes bereits höher als die oben definierten Festlegungen ausgeführt sein, ist eine Wiedererrichtung in gleicher Höhe zulässig.
- 2.2.2. Im Falle der Errichtung einer Einfriedung im Bauland-Wohngebiet ist vor einer Abstellanlageneinfahrt die Errichtung einer Einfriedung auf einer Länge von mindestens 5 m unzulässig.
- 2.2.3. Für Einfriedungen dürfen als oberer Abschluss keine Stacheldrähte, Drahtzinken, Stahlspitzen, Glassplitter oder ähnliches verwendet werden.
- 2.2.4. Von den Bestimmungen 2.2.1. und 2.2.2. sind das Bauland-Betriebsgebiet und das Bauland-Industriegebiet ausgenommen.

2.3. Besondere Bebauungsbestimmungen

- 2.3.1. In den mit „**Beb₁**“ bezeichneten Bereichen dürfen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auch mit einem geringeren Abstand als 5 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- 2.3.2. In den mit „**Beb₂**“ bezeichneten Bereichen müssen, auf Grund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. 4/2014 i.d.g.F., pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze errichtet werden.
- 2.3.3. In den mit „**Beb₃**“ bezeichneten Bereichen dürfen auch Nebengebäude mit einer niedrigeren Gebäudehöhe als entsprechend den festgelegten Bauklassen errichtet werden.
- 2.3.4. In Bereichen, für die die geschlossene Bauweise verordnet ist, dürfen Nebengebäude im „Hintausbereich“ auch in offener Bauweise errichtet werden.
- 2.3.5. In den mit „**Beb₄**“ bezeichneten Bereichen dürfen Kleingaragen auch im vorderen Bauwuch errichtet werden.
- 2.3.6. In den mit „**Beb₅**“ bezeichneten Bereichen darf die Oberkante der Kellerdecke maximal 100 cm (gemessen an der mittleren Höhe der Kellermauer) über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- 2.3.7. In den mit „**Beb₆**“ bezeichneten Bereichen müssen mindestens 30% der Bauplatzfläche zur Versickerung von Niederschlagswässern vorgesehen werden und dürfen nicht versiegelt werden.
- 2.3.8. In den mit „**Beb₇**“ bezeichneten Zonen ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen Kanal oder in einen Vorfluter untersagt.

2.4. Gestaltungsvorschriften für die Schutzzone in der KG Schrems

(Der Gestaltungsbereich ist der Plandarstellung zu entnehmen.)

- 2.4.1. Für zum Hauptplatz, zum Kirchenplatz, zur Schulgasse, zur Mühlgasse, zum Theodor-Körner-Platz, zur Gmünder Straße, zur Schloßgasse, zur Josef-Widy-Straße, zur Karl-Müller-Straße, zur Horner Straße, zur Gazeile, zur Pfarrgasse und zur Budweiser Straße gerichtete Dachflächen gilt: Die bestehenden Dachformen sind bei sämtlichen baulichen Veränderungen beizubehalten, soweit sie den charakteristischen Merkmalen des Baubestandes der Umgebung entsprechen. Die Ausführung von Flach-, Pult- oder Zeltdächern ist nicht zulässig. Das Dacheindeckungsmaterial muss die Farbe rot, rotbraun oder anthrazit aufweisen und darf nur mit kleinteiligen Materialien ausgeführt werden. Die Eindeckung mit gewellten Platten ist nicht zulässig.
- 2.4.2. Parabolantennen sind an von den Straßenräumen aus sichtbaren Bereichen und an den straßenseitigen Schauseiten nicht zulässig.
- 2.4.3. Die zum Straßenraum gerichteten Fassaden sind zu verputzen und zu färbeln. Ausgenommen davon sind Sockel, welche auch mit rauem Naturstein ausgeführt werden können.
- 2.4.4. Die vom Straßenraum aus sichtbaren Teile der Brandwände von Hauptgebäuden sind mit Farbe der Hauptfassade harmonisch anzugleichen.
- 2.4.5. Öffnungen für Portale, Schaufenster und Vitrinen sowie die zwischen ihren verbleibenden Pfeiler sind nach Form und Größe so anzuordnen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als ein die darüber liegenden Geschoße tragendes Mauerwerk gewährt bleibt.
- 2.4.6. Der Abbruch von Gebäuden, welche an den Hauptplatz angrenzen, ist, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., verboten.
- 2.4.7. Haustore sind als Flügeltore auszubilden. Zum Hauptplatz gerichtete Sichtseiten sind außerdem in Holzkonstruktion herzustellen.
- 2.4.8. Werbeeinrichtungen dürfen ein Ausmaß von 1,40 m Breite und 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Auf Dächern dürfen keine Werbeeinrichtungen angebracht werden.

2.5. Gestaltungsvorschriften für die Schutzzone in der KG Gebharts

(Der Gestaltungsbereich ist der Plandarstellung zu entnehmen.)

- 2.5.1. Die bestehenden Dachformen sind bei sämtlichen baulichen Veränderungen beizubehalten, soweit sie den charakteristischen Merkmalen des Baubestandes der Umgebung entsprechen. Die Ausführung von Flach-, Pult- oder Zeltdächern ist nicht zulässig. Lediglich in von der Hauptstraße nicht einsehbaren Bereichen ist die Ausführung von Flach- oder Pultdächern zulässig. Das Dacheindeckungsmaterial muss die Farbe rot, rotbraun oder anthrazit aufweisen.

3. SONSTIGES

- 3.1. Antennenanlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Bei Mehrfamilienhäusern ist die hof- und gartenseitige Anbringung von Gemeinschaftsantennen anzustreben.

4. BEZUGSNIVEAU

4.1.Bez1 Das Bezugsniveau wird auf Basis der beiliegenden Plandarstellung von DI Weißenböck-Morawek (GZ 9258BEZ – Beilage zur 22. Änderung des digitalen Bebauungsplanes - Bezugsniveau Bez1) festgelegt. Die in der Plandarstellung angegebenen Höhenangaben stellen das Bezugsniveau dar.

zusammenfassender Letztstand:

letztes Rechtskraftdatum vom 29.07.2025 (GR-Beschluss 15.05.2025)



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "David Süß", written over the printed name.

Ing. Mag. David Süß